



**Marktreport 2022 · Hannover**  
**Büroflächen · Office Space**

# HANNOVER



**135.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**4,0%**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate



**18,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**13,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Ø-Miete City  
Average rent



**29,0**  
Spitzenfaktor  
Prime multiplier

Bezugsjahr der Kennzahlen: 2021; Quellen/Sources: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover, bulwiengesa

## Großabschlüsse bleiben aus

Auf dem Hannoveraner Markt für Büroflächenvermietung wurde im Jahr 2021, im zweiten Jahr in Folge, ein rückläufiger Flächenumsatz registriert. Der Büroflächenumsatz fiel mit 135.000 m<sup>2</sup> um rund 10,0% geringer aus als im Vorjahr und bewegte sich ca. 16,6% unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts. Für dieses Ergebnis ist das Ausbleiben von Großabschlüssen mitverantwortlich. Für einige Projektentwicklungen gibt es aktuell noch keine Ankermieter, was sich ebenfalls dämpfend auf den Gesamtflächenumsatz auswirkte. Zu den stärksten Büroflächenmietern zählt in der Landeshauptstadt nach wie vor die öffentliche Hand. Die Verfügbarkeit der auch von Behörden geschätzten größeren Büroflächen in der City verschmälert sich jedoch zusehends. Im Jahr

## Lack of major deals

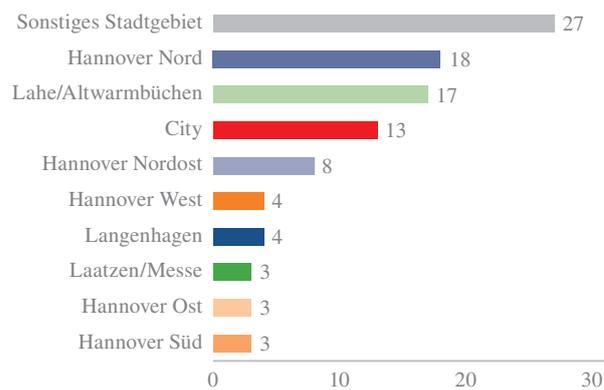
In 2021 the market for office space letting in Hanover recorded a decline in take-up for the second year running. Office space take-up decreased to 135,000 m<sup>2</sup>, some 10.0% less than in the previous year and approximately 16.6% below the five-year average. The lack of major deals was a contributing factor in this negative performance. The developers of other projects are currently still looking for anchor tenants, which also had a dampening effect on total take-up. The public sector continues to be one of the largest office space tenant groups in the city, however larger office spaces in the central business district, which are popular with this tenant group, are becoming increasingly scarce. Across the city as a whole there was a 0.7 percentage point rise in the average

**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognosespanne/Forecast  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Lage\***  
Take-up - location



\* Jahr 2021/Year 2021  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Flächenumsätze 2021 (Auswahl) Significant take-ups 2021 (selection)

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Bürolage Office area
Polizeidirektion Hannover	9.000	Sonstiges Stadtgebiet
SPIE <b>E&amp;V</b>	3.000	Lahe
EBRC <b>E&amp;V</b>	2.300	Lahe
BNW <b>E&amp;V</b>	2.200	Lahe
TomTom Germany <b>E&amp;V</b>	1.100	City/Stadtmitte

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

2021 nahm die Leerstandsquote im stadtweiten Durchschnitt um 0,7 Prozentpunkte auf 4,0% zu. In den zentralen Lagen wurde dieses Leerstandsniveau jedoch weiterhin deutlich unterschritten. Büroflächenmieter, die in den zentralen Lagen nicht zum Zuge kommen, weichen zunehmend auf Projektentwicklungen an den Ausfallstraßen aus.

### Qualität der Bürofläche entscheidend für Wettbewerbsfähigkeit

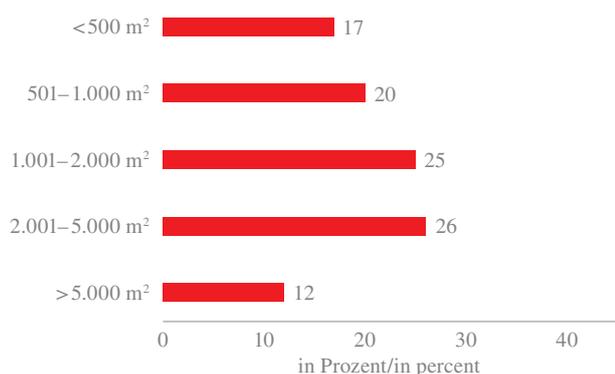
Die Bedeutung der Lage und Ausstattung einer Bürofläche ist im Zuge der Coronapandemie gestiegen, weil das Büro zunehmend in Konkurrenz zu den Gegebenheiten anderer möglicher Arbeitsorte tritt. Formen des flexiblen Arbeitens, z.B. im Home-Office oder auf Büroflächen von Drittanbietern, haben sich im Arbeitsalltag etabliert und werden häufig für Einzelarbeit genutzt. Das Büro erfährt jedoch eine Stärkung in der Rolle als bevorzugter Ort des Austauschs und der Zusammenarbeit. Daher liegt bei der Wahl der Bürofläche das Augenmerk vor

vacancy rate, to 4.0%, in 2021, although the vacancy rate in central locations continued to be significantly lower. Office space tenants who cannot find properties in the city centre are therefore moving their focus to, for example, development projects located on arterial roads.

### Quality of office space decisive in ability to compete

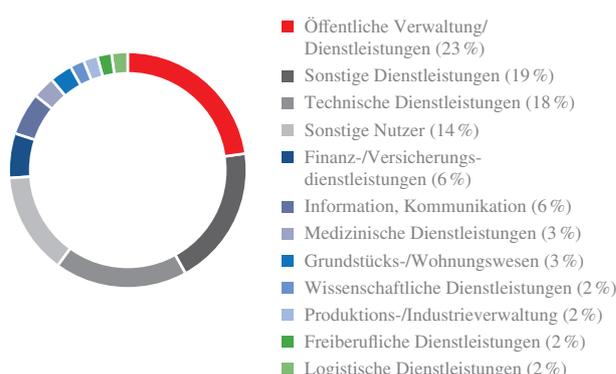
The importance of the location and facilities offered by office properties has increased over the course of the corona pandemic. This is due to the fact that offices are increasingly competing with the amenities offered by other working places. Flexible working practices, such as working from home or at third-party offices, have become well-established and are frequently the option of choice for single workplaces. On the other hand, the office has become the preferred location for interaction and collaboration with colleagues. When choosing properties companies are therefore primarily focusing on the availability of conference rooms and corresponding technology as

**Flächenumsatz - Größenklassen\***  
Take-up - size categories\*



\* Jahr 2021/Year 2021  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Branche\***  
Take-up - segment\*



\* Jahr 2021/Year 2021  
Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover

allein auf der Verfügbarkeit und der angemessenen technischen Ausstattung von Konferenzräumen sowie von Flächen für den Austausch und Gruppenarbeit. Außerdem kann die Qualität der Bürofläche im Wettbewerb der Unternehmen um neue Mitarbeiter eine entscheidende Rolle spielen. So gewinnt das Büro als Ort des Zusammenkommens eine wachsende Bedeutung bei der Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen.

### Zahlreiche Projekte in der Entwicklung

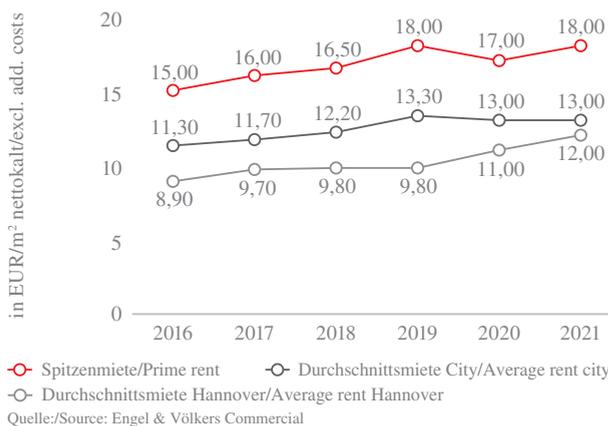
Die Pipeline der gegenwärtig in der Entwicklung befindlichen Büroprojekte in Hannover ist gut gefüllt. So sollen bis Ende 2023 rund 210.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt werden. Darunter befindet sich etwa die Entwicklung des H3ö-Campus durch die STRABAG. Dort entstehen rund 21.600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der Bau erfolgt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen wie z. B. der Wiederverwendbarkeit von Baustoffen, der Vermeidung langer Transportwege sowie Energieeffizienz. Die Vermietung ist zu einem Mietzins von unter 14 EUR/m<sup>2</sup> geplant. Trotz der in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Baukosten sind die Mietpreise in Hannovers Bürolagen sowohl im Neubau als auch im Bestand weitgehend stabil geblieben. Es ist zu erwarten, dass Großnutzer im laufenden Jahr stärker als in den beiden Vorjahren Büroflächen anmieten werden. Vor dem Hintergrund der Einhaltung von ESG-Kriterien (Environmental Social Governance) ist, etwa im Falle auslaufender Mietverträge, die Anmietung von Bürofläche in Neubauprojekten attraktiv. Engel & Völkers Commercial rechnet daher mit einem soliden Gesamtflächenumsatz zwischen 140.000 und 150.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2022.

well as areas for interaction and group work. In addition to this, the quality of office space can play a decisive role for companies who are competing with each other when recruiting new employees. As a result, the office, as the dedicated location for coming together, is becoming an increasingly important instrument for employee identification with their company.

### Numerous office projects currently under development

The pipeline for office projects which are currently under development in Hanover is well filled, with some 210,000 m<sup>2</sup> of office space planned to come onto the market by the end of 2023. This includes, for example, STRABAG's H3ö campus, where approximately 21,600 m<sup>2</sup> of office space is being created. The project focuses on sustainability characteristics such as the reusability of building materials; the avoidance of long transport routes and energy efficiency. Rents for units in the complex should be under 14 euros/m<sup>2</sup>. Despite the marked increase in construction costs in recent years, rental prices in Hanover's office locations have largely remained stable for both new-build and existing properties. It is expected that major tenants will conclude a larger number of office space contracts in the current year than in the previous two years. This is a reflection of companies' need to comply with ESG (environmental social governance) criteria, for example when leasing contracts expire, which in turn makes office space in new-build complexes attractive. Engel & Völkers Commercial therefore forecasts solid office space take-up of between 140,000 and 150,000 m<sup>2</sup> in 2022.

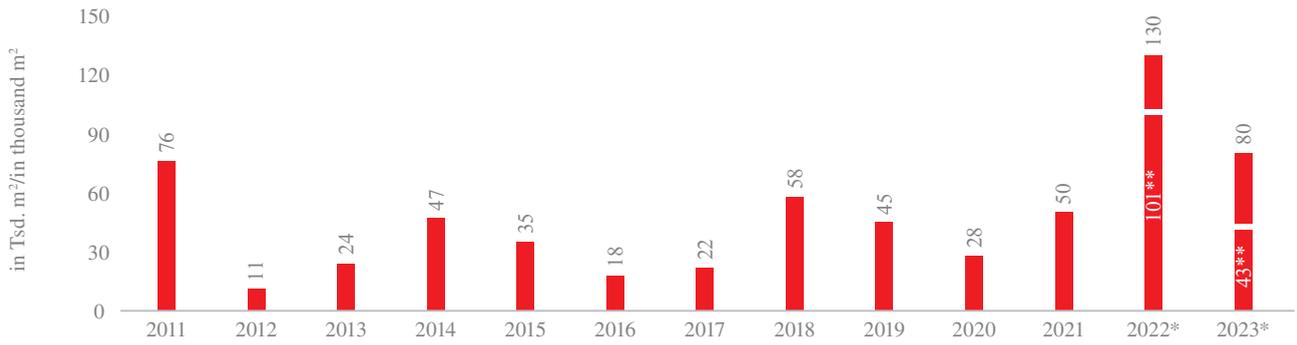
**Büromieten**  
Office rents



**Leerstand**  
Vacancies



## Fertigstellung von Büroflächen - Hannover Office space completion - Hannover

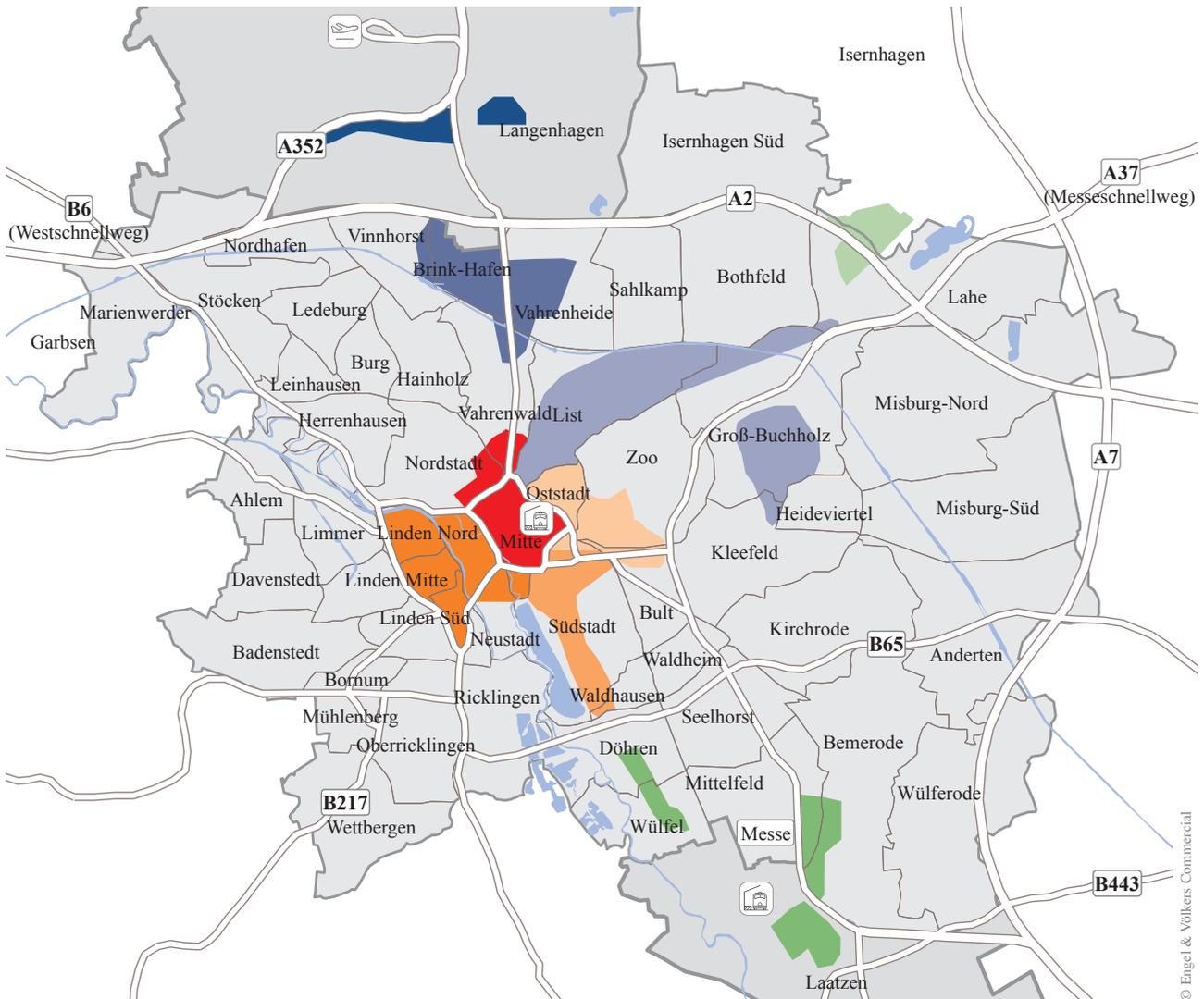


\* Prognose/Forecast

\*\* davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

## Bürolagen Hannover Office locations in Hannover



© Engel & Völkers Commercial

<span style="color: red;">■</span> City/Stadtmitte 7,20–18,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Hannover West 7,00–12,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Hannover Süd 8,00–13,70 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: yellow;">■</span> Hannover Ost 8,00–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Sonstiges Stadtgebiet 6,75–10,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: darkblue;">■</span> Langenhagen 7,50–11,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: mediumblue;">■</span> Hannover Nord 7,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightblue;">■</span> Hannover Nordost 7,50–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span> Messe/Laaten 8,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightgreen;">■</span> Lahe/Altarmbüchen 8,00–14,00 EUR/m <sup>2</sup>

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2022. All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: January 2022.

---

**EVC Hannover GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Schiffgraben 11 · 30159 Hannover**  
**Tel. +49-(0)511-13 22 37 00 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/hannovercommercial](http://www.engelvoelkers.com/hannovercommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**